

Les diagnostics immobiliers

Diagnostiques avant-vente,
avant-location ou avant-travaux
États des lieux sur le métier
de diagnostiqueur

Juliette Mel



DDT • DPE •
Amiante • Gaz •
Plomb • Termite •
CREP • Loi Carrez •
Loi Boutin

Les diagnostics immobiliers

Diagnostics avant-vente,
avant-location ou avant-travaux
États des lieux sur le métier
de diagnostiqueur

Juliette Mel



DDT • DPE •
Amiante • Gaz •
Plomb • Termite •
CREP • Loi Carrez •
Loi Boutin

L'AUTEUR

JULIETTE MEL

Avocat associé, Docteur en droit, est Chargée d'enseignement à l'Université Paris Est Créteil.

DANS LA MÊME COLLECTION

- *La fiscalité des opérations immobilières*, C. Vermuse, 2023.
- *Les Diagnostics immobiliers*, J. Mel, 2023.
- *Construction et réhabilitation des ouvrages publics*, N. Delaune, 2023.
- *Montage opérationnel d'un programme immobilier*, L. Lequeux et S. Ben Mansour, 2023.
- *La vente d'un bien loué*, P. Battistini, 2023.
- *La société civile immobilière*, A. Taïbi-Hovsepian, 2023.
- *La copropriété en difficulté*, B. Naudin et F. Sublet, 2023.
- *La copropriété*, B. Naudin, 2^e éd. 2022.
- *L'assurance construction*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *Responsabilité des constructeurs*, J. Mel, 2^e éd. 2022.
- *La performance énergétique*, D. Brutin, 2021.
- *Manager une agence immobilière*, A. Mula, 2020.
- *Expertise judiciaire en matière civile*, C. Gentiletti, 2020.
- *L'expertise amiable ou privée en matière de bâtiments, de construction et de litiges immobiliers*, C. Gentiletti, 2019.

Ouvrages pour le BTS Professions immobilières

- *Tout le cours BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Exercices corrigés du BTS Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 5^e éd. 2023.
- *Annales BTS - Professions immobilières*, sous la dir. de P. Battistini, 4^e éd. 2023.



© 2023, Gualino, Lextenso
1, Parvis de La Défense
92044 Paris La Défense Cedex
EAN 9782297207072
ISSN 2681-7225
Collection Professions immobilières

Suivez-nous sur



www.gualino.fr

Contactez-nous gualino@lextenso.fr

Liste des abréviations	7
Introduction	11

PARTIE 1 LES DIAGNOSTICS

Chapitre 1. Les diagnostics liés à la translation de la propriété	15
---	----

Section 1. Les diagnostics obligatoires	25
---	----

I – L'état des risques naturels et technologiques (ERNMT)	25
A. LES RISQUES NATURELS	31
1. Les inondations	31
2. Les séismes	32
3. Les éruptions volcaniques	33
4. Les mouvements de terrain	33
5. Les avalanches	34
6. Les incendies de forêt	34
7. Les cyclones	34
8. Les tempêtes	34
B. LES RISQUES MINIERS	35
C. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES	36
D. LES RISQUES DE POLLUTION	37
E. LES RISQUES RADON	41
II – Le diagnostic bruit	45
III – Le constat de risque d'exposition au plomb	49
IV – Le diagnostic électricité	56
V – Le diagnostic gaz	58
VI – Le diagnostic amiante	62
A. LES DIFFERENTS DIAGNOSTICS D'AMIANTES	62
B. MATÉRIAUX CONTENANT DE L'AMIANTE	65
1. Les matériaux de la liste A	65
2. Les matériaux de la liste B	68

3. Les investigations de la liste C.....	71
VII – Le diagnostic de performance énergétique	71
VIII – L’audit énergétique	77
IX – Le diagnostic technique global.....	78
Section 2. Les diagnostics indispensables	80
I – Le mesurage des surfaces	80
A. LE DIAGNOSTIC CARREZ	81
B. LE MESURAGE BOUTIN	82
II – L’état parasitaire	84
A. LE TERMITE	85
B. LA MÉRULE	88
III. LE DIAGNOSTIC ASSAINISSEMENT.....	90
IV. LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE NUMÉRIQUE.....	93
Chapitre 2. Les diagnostics liés à la réalisation de travaux.....	95
Section 1. L’amiante	96
I – Le diagnostic amiante avant travaux (DAAT)	98
A. L’OBLIGATION DE DAAT	98
B. LES MODALITÉS DU DAAT.....	101
II – Le repérage amiante avant travaux (RAT).....	104
A. PREMIER CAS : LES TRAVAUX SONT RÉALISÉS PAR UN PROFESSIONNEL	105
B. SECOND CAS : LES TRAVAUX SONT RÉALISÉS PAR UN PARTICULIER.....	106
Section 2. Le plomb	107
Section 3. Les termites	110
Section 4. Les déchets	113

PARTIE 2 LE DIAGNOSTIQUEUR

Chapitre 1. Le métier	119
Section 1. L’accès à la profession	121
I – La certification.....	122
A. L’EXAMEN	125
B. LA SURVEILLANCE	130
II – La formation	130

A. AUJOURD'HUI.....	130
B. DEMAIN	133
Section 2. L'exercice de la profession	134
I – L'obligation d'assurance	135
A. L'ACTIVITÉ DÉCLARÉE.....	136
1. La sanction de l'article L. 113-8 du Code des assurances.....	138
2. La sanction de l'article L. 113-9 du Code des assurances.....	142
B. L'EXCLUSION DE GARANTIE	145
1. Cas général de la faute intentionnelle ou dolosive de l'assuré	145
2. D'autres situations existantes.....	147
II. L'obligation d'impartialité.....	151
Chapitre 2. La responsabilité.....	155
Section 1. Les recours contre le diagnostiqueur	156
I – La responsabilité contractuelle.....	157
A. LES CAS COMMUNS	157
B. LES CAS SPÉCIFIQUES	163
II – La responsabilité extracontractuelle	166
A. L'ACQUÉREUR.....	166
B. LE CONSTRUCTEUR	169
Section 2. Les recours du diagnostiqueur	171
I – En amont : le laboratoire d'analyse.....	171
A. LE PRINCIPE	171
B. L'ILLUSTRATION.....	172
II – En aval : le notaire et l'agent immobilier	174
A. LE NOTAIRE	174
B. L'AGENT IMMOBILIER.....	177

Abréviations

A.	Arrêté
AFNOR	Association française de normalisation
AJDI	<i>Actualité juridique immobilier</i>
ALUR	Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
ANC	Assainissement non collectif
APS	Avant-projet sommaire
ARS	Agence régionale de santé
BASIAS	Base de données des anciens sites industriels et activités de services
BASOL	Base des sols pollués
BJDA	<i>Bulletin juridique des assurances</i>
BTP	Bâtiment et travaux publics
C. assur.	Code des assurances
C. envir.	<i>Code de l'environnement</i>
C. trav.	<i>Code du travail</i>
CARSAT	Caisse d'assurance retraite et de la santé au travail
CASIAS	Carte des anciens sites industriels et activités de services
Cass. 1 ^{re} civ.	Cour de cassation, première chambre civile
Cass. 2 ^e civ.	Cour de cassation, deuxième chambre civile
Cass. 3 ^e civ.	Cour de cassation, troisième chambre civile
Cass. ch. mixte	Cour de cassation, chambre mixte
CCH	Code de la construction et de l'habitation
CDD	Contrat à durée déterminée
CGCT	Code général des collectivités territoriales
CIRC	Centre international de recherche sur le cancer
COFRAC	Comité français d'accréditation

CREP	Constat de risque d'exposition au plomb
CSP	Code de la santé publique
CSTB	Centre scientifique et technique du bâtiment
D.	Décret
DAAD	Diagnostic amiante avant démolition
DAAT	Diagnostic amiante avant travaux
DAAV	Diagnostic amiante avant vente
DAPP	Diagnostic amiante des parties privatives
DDT	Dossier de diagnostic technique
DGCCRF	Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes
DGI	Danger grave et immédiat
DGS	Direction générale de la Santé
DHUP	Direction de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages
DIRECCTE	Direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi
DO	Dommages-ouvrage (assurance)
DOM	Département d'outre-mer
DPE	Diagnostic de performance énergétique
DRIPP	Diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures
DTA	Diagnostic technique amiante
DTG	Diagnostic technique global
ÉAJE	Établissement d'accueil du jeune enfant
ECS	Eau chaude sanitaire
EPCI	Établissement public de coopération intercommunale
ERAP	État des risques d'accessibilité au plomb
ERNMT	État des risques naturels et technologiques
ERP	Établissement recevant du public
FIDI	Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier
FNAIM	Fédération nationale de l'immobilier
GES	Gaz à effet de serre
IANC	Installation d'assainissement non collectif
IARD	Incendie, accident et risques divers
ICPE	Installation classée pour la protection de l'environnement
IGN	Institut national de l'information géographique et forestière

INB	Installation nucléaire de base
IHU	Inventaires historiques urbains
IRSN	Institut de radioprotection et de sûreté nucléaire
JO	<i>Journal officiel de la République française</i>
JONC	<i>Journal officiel de la République française, numéro complémentaire</i>
L.	Loi
LRAR	Lettre recommandée avec avis de réception
MASSDF	Ministère des Affaires sociales, de la Santé et du Droit des femmes
MEFSIN	Ministère de l'Économie, des Finances et de la souveraineté industrielle et numérique
MPCA	Matériau ou produit contenant de l'amiante
MPSCA	Matériau ou produit susceptible de contenir de l'amiante
MTE	Ministère de la Transition énergétique
MTECT	Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires
MTPEI	Ministère du Travail, du Plein emploi et de l'Insertion
OMS	Organisation mondiale de la Santé
OPIIEC	Observatoire des métiers du numérique, de l'ingénierie, du conseil et de l'évènement
PEB	Plan d'exposition au bruit
PEMD	<i>Produits, équipements, matériaux et déchets (diagnostic)</i>
PER	Plan d'exposition aux risques
PLU	Plan local d'urbanisme
PLUi	Plan local d'urbanisme intercommunal
PPRM	Plan de prévention des risques miniers
PPRN	Plan de prévention des risques naturels
PPRNP	Plan de prévention des risques naturels prévisibles
PPRT	Plan de prévention des risques technologiques
PVC	<i>Polyvinyl chloride</i> (polychlorure de vinyle)
QAI	Qualité de l'air intérieur
RAA	Recueil des actes administratifs
RAT	Repérage amiante avant travaux
Rev. loyers	<i>Revue des loyers</i>
RGDA	<i>Revue générale du droit des assurances</i>
RSP	Responsabilité civile professionnelle (assurance)
SA	Société anonyme

SARL	Société à responsabilité limitée
SAS	Société par actions simplifiée
SCI	Société civile immobilière
SCoT	Schéma de cohérence territoriale
SIS	Secteur d'information sur les sols
SPANC	Service public d'assainissement non collectif
SUP	Servitude d'utilité publique
TGI	Tribunal de grande instance
TJ	Tribunal judiciaire
TPE	Très petite entreprise
TTC	Toutes taxes comprises
UFC-Que Choisir	Union fédérale des consommateurs – Que choisir
VEFA	Vente en l'état futur d'achèvement
ZPSO	Zone présentant des similitudes d'ouvrages
TPE	Très petite entreprise
ZAC	Zone d'aménagement concerté
ZPSO	Zone présentant des similitudes d'ouvrages

1. Le diagnostic est à la mode, à moins qu'il ne soit le reflet d'une évolution sociétale plaçant l'information au cœur du droit. Il faut se renseigner et informer sur les biens achetés et/ou loués, mais également sur les biens construits ou dont les travaux sont envisagés.

Partant de cette mutation sociétale, qui n'est pas encore achevée, une nouvelle profession croit et s'organise : celle de diagnostiqueur. De nombreux diagnostics sont ainsi créés pendant que ceux, existants, sont renforcés.

Il faut donc que tout s'imbrique, que tout s'organise.

2. Selon la Fédération interprofessionnelle du diagnostic immobilier (FIDI), il y a aujourd'hui 7 500 diagnostiqueurs et plus d'une douzaine de diagnostics avant-vente, avant-location ou avant-travaux, et cette évolution croissante devrait se poursuivre.

Il était donc plus que tentant de s'atteler à comprendre les conditions et modalités de chacun de ces diagnostics, mais aussi leur finalité.

Cette démarche a nécessairement conduit à s'interroger sur les sanctions applicables et, par conséquent, sur la formation de la profession et son contrôle.

C'est donc tout naturellement que deux parties se sont vite distinguées :

- d'un côté, la présentation de chacun des diagnostics ;
- de l'autre, la présentation du diagnostiqueur.

3. S'appuyant sur une démarche juridique rationnelle, l'ouvrage souhaite cependant s'ancrer délibérément dans la réalité, et donc dans la pratique.

De nombreux professionnels ont ainsi été interviewés, et de multiples tableaux et schémas viennent égayer l'ensemble.

À vous de dire si l'objectif est rempli !

1

LES DIAGNOSTICS

- 1 - Les diagnostics liés à la translation de la propriété 15
- 2 - Les diagnostics liés à la réalisation de travaux 95

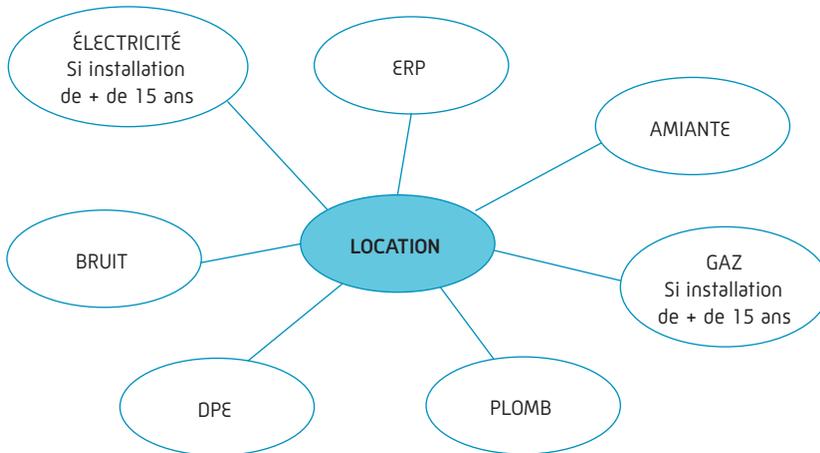
LES DIAGNOSTICS LIÉS À LA TRANSLATION DE LA PROPRIÉTÉ

4. Qu'ils soient obligatoires ou facultatifs, les diagnostics sont des études indispensables, et préalables, à la mise en location ainsi qu'à la vente d'un bien.

La tendance est à la multiplication de ces diagnostics, dans l'unique et même perspective de permettre au locataire ou à l'acquéreur de mieux connaître ce qu'il loue ou achète. L'objectif est donc d'améliorer l'information du locataire et du vendeur du bien et, réciproquement, d'augmenter le devoir de conseil et d'information des professionnels, comme des non-professionnels, qui louent ou vendent leur bien.

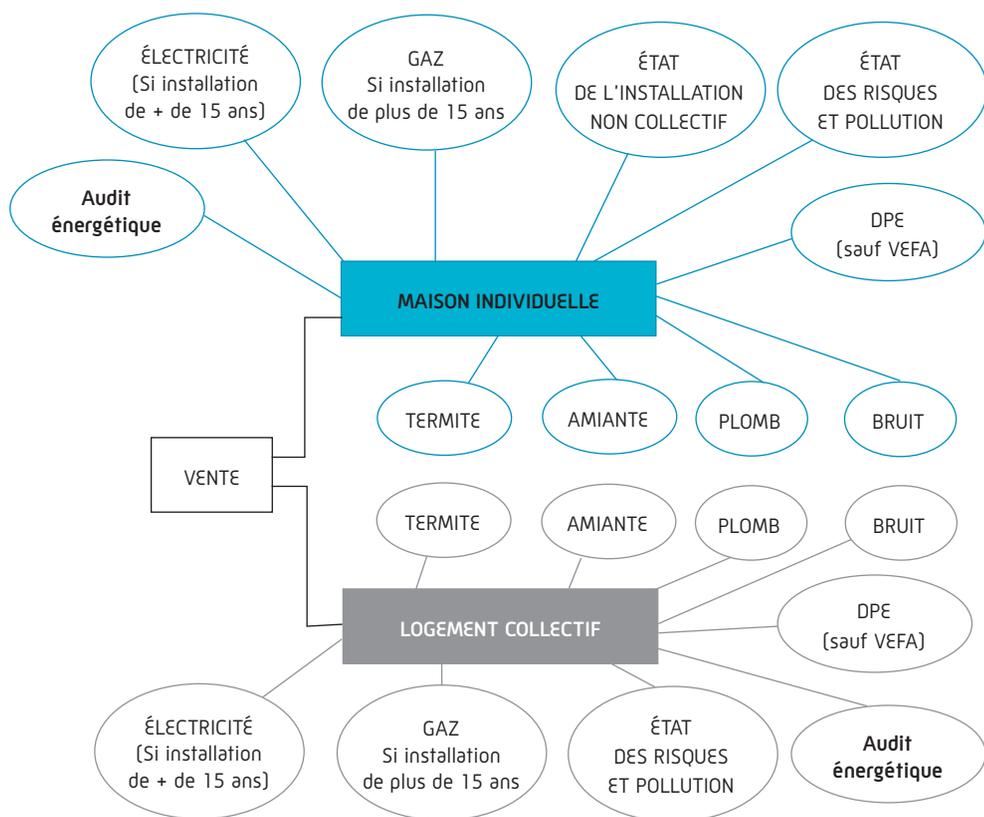
Parce que le transfert des attributs du droit de propriété n'est pas le même en cas de location ou de vente d'un bien, les diagnostics requis ne sont pas exactement les mêmes dans les deux cas. En résumé, les exigences sont moins lourdes en cas de location qu'en cas de vente. Le lecteur le comprend bien : les enjeux ne sont pas de même importance.

En première approche, les *diagnostics obligatoires en cas de location* peuvent être schématisés comme suit.



En cas de vente, il doit aussi être distingué selon que le bien à la vente est une maison individuelle ou un logement en copropriété.

En première approche, les *diagnostics obligatoires en cas de vente* peuvent être schématisés comme suit.



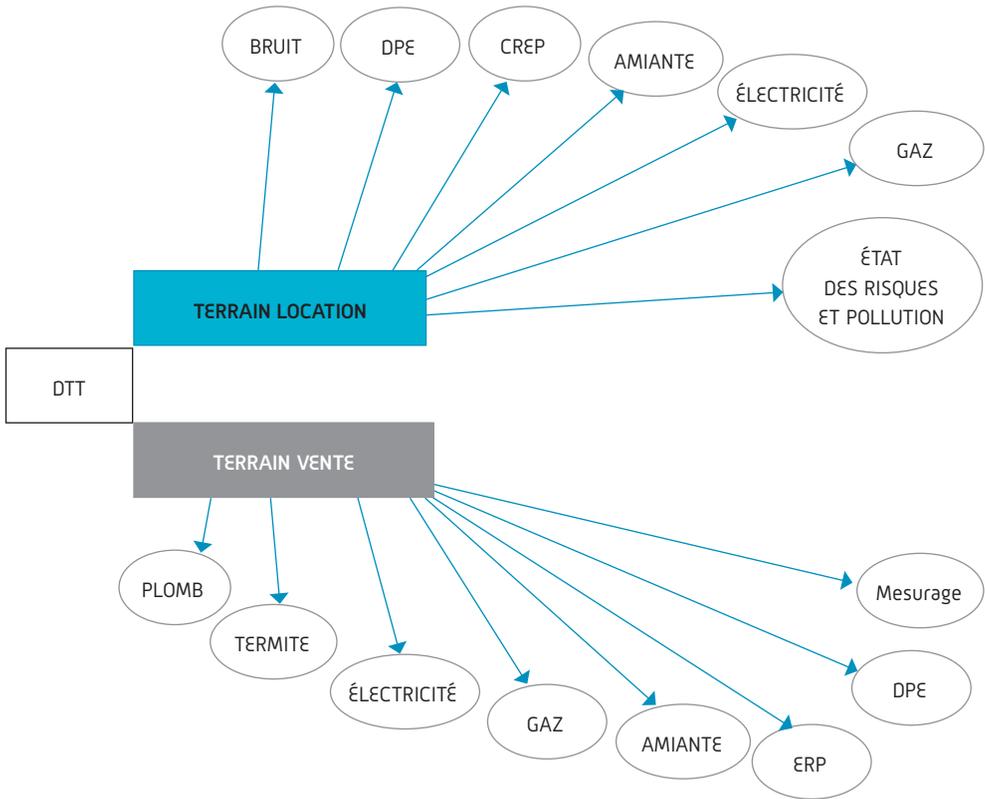
Point de vigilance



La matière est un sujet moderne, donc en constante évolution. Il est important de bien mettre à jour ses connaissances et de vérifier, avant chaque location ou vente, si une réforme n'est pas survenue ou si le dernier décret d'application n'est pas paru.

LES DIAGNOSTICS LIÉS À LA TRANSLATION DE LA PROPRIÉTÉ

Ces informations sont schématisées sous une autre forme ci-dessous.



L'approche qui consisterait à aborder, dans un premier temps, la location puis, dans un second temps, la vente aboutirait donc à de nombreuses répétitions.

Durée de validité des diagnostics pour la location

5. La durée de validité des diagnostics dépend des types de diagnostics.

Diagnostics en location (biens concernés)	Durée de validité des diagnostics pour la location								Durée de validité
	Avant le 01/01/1949	Avant le 01/07/1997	Après le 01/01/1997	Après le 01/05/2004 01/01/2006	Après le 22/07/2004	Après le 11/02/2005	Après le 01/06/2020	Après le 01/01/2018 01/01/2020 01/01/2023	
Amiante Bien construit avant 1997	x	x							<ul style="list-style-type: none"> • 3 ans en présence d'amiante • Illimité en absence d'amiante
Gaz Bien à usage d'habitation et installation de plus de 15 ans	x	x	x						6 ans
Électricité Bien à usage d'habitation et installation de plus de 15 ans	x	x	x						6 ans
Diagnostic de performance énergétique (DPE) Bien clos couvert et chauffé	x	x	x						10 ans

Mesurage Maison et appartement	X	X	X						Illimité en l'absence de travaux
Établissement recevant du public (ERP) Tout type de bien	X	X	X						6 mois
Plan d'exposition au bruit (PEB) Obligatoire en 2020 dans la zone d'exposition au bruit des aéroports							X		6 mois
Piscine Obligatoire : • en 2004 dans les piscines de location saisonnière • en 2006 dans toutes les piscines								X	Sans limitation de durée